

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN  
DE DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N°**

**0261-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 9 de mayo de 2016

**VISTO:**

El Expediente N° 185-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARIA DEL MAR** representada por el alcalde Kahhat Abedrabbo Marwan Zakharia, mediante el cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A TITULO GRATUITO** del predio de 169 076.02 m<sup>2</sup> ubicado en el distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13002962 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima con CUS N° 80134 en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante Resolución N° 0144-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo de 2016 se aprobó la reversión de “el predio” a favor del Estado, quedando inscrito en el asiento C00001 de la partida registral N° 13002962 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

4. Que, mediante escrito presentado el 29 de enero de 2016 (S.I. N° 02275-2016) la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar, representado por el alcalde Marwan Zakharia Kahht Abedrabbo, (en adelante “la Municipalidad”) solicita el desistimiento, puesta a disposición y la transferencia predial interestatal a título gratuito de “el predio” en mérito del artículo 62° de “el Reglamento” con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado: Complejo Comercial, Centro Comercial Santa María del Mar. Para tal efecto, adjunta los documentos siguientes: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de Marwan Zakharia Kahht Abedrabbo (fojas 15); **b)** copia simple de la acreditación realizada por el Jurado Nacional de Elecciones el 6 de noviembre de 2014 a favor





de Marwan Zakharia Kahht Abedrabbo (fojas 16); **c)** copia certificada del Acuerdo de Concejo Municipal N° 02-2016-MSMM – Sesión Extraordinaria N° 2 – 2016 del 20 de enero de 2016 (fojas 18); **d)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 031-2015-DDU/MSMM del 11 de junio de 2015 (fojas 34); **e)** copia simple de la partida registral N° 13002962 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 32); **f)** copia simple de la partida registral N° 13524436 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 32); **g)** copia simple del contrato de derecho de superficie (fojas 46).

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 62° de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de predios estatales es la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema.

6. Que, el artículo 64° de “el Reglamento” dispone que las transferencias de propiedad del Estado a favor de los Gobiernos Regionales o Gobiernos Locales, podrá ser efectuada a título gratuito, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señalada, en cuyo caso deberán entregar el 50% del valor del predio al Estado, quedando el 50% restante a favor de los citados gobiernos.

7. Que, el artículo 65° del “Reglamento” establece que la solicitud para la transferencia entre entidades deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional o la SBN, según sea el caso; indicando el uso que se otorgará al predio, y además el programa de desarrollo o inversión acreditando los respectivos planes y estudios técnico - legales para la ejecución del programa correspondiente; el que podrá realizarse por cuenta propia o de terceros. La aprobación se efectuará, previa opinión técnica de la SBN, por resolución del titular del Pliego o de la máxima autoridad administrativa de la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional, o la SBN, de acuerdo a sus competencias.

8. Que, por otro lado, dicho procedimiento administrativo ha sido desarrollado por Directiva N° 005-2013/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado”; aprobada por Resolución N° 067-2013/SBN, del 19 de setiembre de 2013 (en adelante “la Directiva”). Asimismo, el numeral 14) del Texto Único del Procedimiento Administrativo de esta Superintendencia, aprobado por Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA (en adelante TUPA de la SBN) recoge los requisitos previstos en la citada Directiva.

9. Que, en ese orden de ideas, el numeral 7.3) de “la Directiva” prescribe que la calificación de la solicitud constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de la “SDDI”, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público.

10. Que, mediante Oficio N° 0667-2016/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo de 2016 se solicitó a “la Municipalidad” lo siguiente:

(...)

Sobre el particular, cabe señalar que de la revisión del expediente remitido no se ha adjuntando lo siguiente:

- a) El Programa de Desarrollo o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico-legales para su ejecución, establecidos de conformidad con sus respectivas competencias, que contenga: denominación, descripción, finalidad, objetivo, alcances del programa o proyecto, indicación del financiamiento, así como cronograma de la ejecución de la obra, estableciendo el plazo para su conclusión. El financiamiento deberá ser acreditado con documento expedido por el órgano competente; **g**.
- b) El plan conceptual o idea de proyecto contenido: alcance, cronograma preliminar, presupuesto estimado y número aproximado de beneficiarios, debidamente visado o aprobado por el área competente de la entidad solicitante.

Es pertinente señalar que de la lectura del escrito presentado, se indica que el programa o proyecto de desarrollo o inversión es el contrato de superficie celebrado con la empresa Corporación EW S.A.C.; sin embargo, el citado documento no cumple con las formalidades establecidas en la Directiva N° 005-2013/SBN, que regula el procedimiento para la transferencia predial interestatal a título gratuito de predios del Estado, aprobado por Resolución N° 067-2013/SBN del 19 de setiembre de 2013, además, no se encuentran suscrito por funcionario competente.

Es preciso indicar que de presentar vuestra entidad el plan conceptual o idea del proyecto deberá tener en cuenta lo dispuesto en el numeral 7.5) de la Directiva N° 005-2013/SBN.

Asimismo, teniendo en cuenta el proyecto a ejecutarse y de conformidad con la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, deberá indicar el artículo correspondiente con el cual tenga facultades para realizar dicho proyecto.





## **RESOLUCIÓN N°**

**0261-2016/SBN-DGPE-SDDI**

Por tanto, en virtud del numeral 7.3) del artículo 7° de la "Directiva N° 005-2013/SBN", concordado con el inciso 135.1 del artículo 135 de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ, se le otorga un plazo de **diez (10) días hábiles, más el término de la distancia un (1) día hábil**, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que remita la documentación que se indica en los párrafos precedentes, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.

No obstante a lo antes señalado, de la revisión de la partida registral se advierte en la inscripción del contrato de constitución de derecho de superficie celebrado por vuestra entidad inscrito en la partida N° 13524436 a favor de la Corporación EW S.A.C., inscrito en la partida N° 11612077 del Registro de Personas Jurídicas de Lima por el plazo de 50 años el cual entrará en vigencia en la fecha de su suscripción hasta el término del mismo.

En ese sentido, teniendo en cuenta que de aprobarse la transferencia predial interestatal a título gratuito vuestra entidad obtendrá un beneficio económico, deberá cumplirse con lo dispuesto en el artículo 64° de "Reglamento" el cual dispone que las transferencias de propiedad del Estado a favor de los Gobiernos Regionales o Gobiernos Locales, podrá ser efectuada a título gratuito, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señalada, en cuyo caso deberán entregar el 50% del valor del predio al Estado, quedando el 50% restante a favor de los citados gobiernos.

Además, cabe señalar que de la revisión a la página web de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos existe el título pendiente N° 238826-2016. En ese sentido, teniendo en cuenta la existencia de los títulos pendientes de inscripción deberá manifestar su conformidad a recibir el predio con dicha condición.

(...)"

**11.** Que, mediante Oficios N° 09 y 16-2016-SG/MSMM del 1 y 19 de abril de 2016 (S.I. N° 07989-2016 y N° 09873-2016) "la Municipalidad" da respuesta a lo solicitado indicando que su solicitud se encuentra facultada para ejecutar el proyecto en el artículo 9° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades (en adelante la "Ley N° 27972"), asimismo, remite los documentos siguientes: **a)** programa de desarrollo e inversión denominado: contrato de constitución de derecho de superficie celebrado entre Corporación EW S.A.C. y la Municipalidad de Santa María del Mar visado por el alcalde de "la Municipalidad" (fojas 94); **b)** documento denominado: costo estimado de inversión y de gasto a la fecha (fojas 101); **c)** copia simple de la acreditación realizada por el Jurado Nacional de Elecciones el 6 de noviembre de 2014 a favor de Marwan Zakharia Kahht Abedrabbo (fojas 102); **e)** copia simple del documento nacional de identidad de Marwan Zakharia Kahht Abedrabbo (fojas 103); **f)** programa de desarrollo e inversión denominado: "Complejo Comercial, Centro Comercial Santa María del Mar".

**12.** Que, de la revisión del aplicativo de procesos judiciales con la que cuenta esta Superintendencia se advierte que sobre "el predio" no recae ningún proceso judicial.

**13.** Que, mediante Oficio N° 20-2016-ALC/MSMM presentado el 4 de mayo de 2016 (S.I. N° 11584-2016) "la Municipalidad" manifiesta que por error se consignó como programa proyecto al documento denominado Complejo Comercial, Centro Comercial Santa María del Mar debiendo ser considerado como un plan conceptual.

**14.** Que, el numeral 7.2) de "la Directiva" señala que: con la información proporcionada por el administrado, previa inspección técnica, de ser necesaria, la SDDI o quien haga sus veces procederá a verificar que el terreno solicitado sea efectivamente de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta para tal efecto la condición jurídica del predio y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición del mismo.

15. Que, la brigada de instrucción a cargo del procedimiento realizó una inspección técnica inopinada a “el predio” el 23 de marzo de 2016 constatándose que se encuentra ubicado en la intersección de la antigua carretera Panamericana Sur y la vía de acceso a Santa María del Mar. Parte del colindante con la Parcela 1 y Parcela 3 se encuentran cercados con tela de polietileno y palos, el resto del terreno se encuentran con palos distanciados, existe una caseta de material precario donde hay un vigilante, hacia la antigua panamericana, hay un letrero que indica centro comercial Santa María. Aproximadamente 50% del terreno se encuentra nivelado y el área restante con piso natural incluyendo área que forma parte del cerro con pendiente pronunciada. No se encontraron dentro del predio construcciones, ni tampoco indicios que el predio este siendo destinado a alguna actividad, así consta en la Ficha Técnica N° 0102-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de abril de 2016.

16. Que, en ese sentido de la calificación integral de los documentos presentados, se advierte que la “Municipalidad” **cumple con los requisitos formales exigidos por el “TUPA de la SBN” y “la Directiva”**, razón por la cual se admitió a trámite la presente solicitud de transferencia interestatal de “el predio”.

17. Que, en atención a lo expuesto, corresponde ahora pronunciarse por el aspecto de fondo al presente procedimiento administrativo, conforme se detalla a continuación:



#### 17.1 Respeto a la expresión concreta de su pedido

La “Municipalidad” solicita la transferencia predial a título gratuito de “el predio” con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado: “Complejo Comercial, Centro Comercial Santa María del Mar”.

Cabe señalar que “la Municipalidad” señala que se encuentra facultada para ejecutar el proyecto en mérito del artículo X del Título Preliminar, numeral 18) del artículo 9°, artículo 36°, artículo 41° y numerales 3.3) y 3.5) del artículo 86° de la “Ley N° 27972”.



#### 17.2 Respeto del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

“La Municipalidad” ha presentado el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 031-2015-DDU/MSMM del 11 de junio de 2015 que señala que “el predio” tiene zonificación: **CZ – Comercio Zonal**, el cual es compatible con el proyecto a ejecutarse.

#### 17.3 Acuerdo de Concejo

La “Municipalidad” ha cumplido con remitir el Acuerdo de Concejo Municipal N° 02-2016-MSMM – Sesión Extraordinaria N° 2 -2016 del 20 de enero de 2016.

#### 17.4 Respeto del Plan conceptual denominado “Complejo Comercial, Centro Comercial Santa María del Mar” en adelante “el Proyecto”.

##### a) Alcance

La “Municipalidad” señala que “el proyecto” tiene como finalidad la construcción y desarrollo de un complejo en el que se realizaran actividades comerciales y de entretenimiento, así como la prestación de servicios compatibles con tales actividades, incluyendo la construcción de nuevas fábricas destinadas a supermercados, hipermercados, complejos de salas de cine, tiendas por departamentos, entre otras actividades posibles.

##### b) Cronograma preliminar

La “Municipalidad” ha cumplido con dicho requisito toda vez que ha programado concluir la construcción del “proyecto” en 12 años.







## **RESOLUCIÓN N°**

**0261-2016/SBN-DGPE-SDDI**



**c) Presupuesto**

La "Municipalidad" ha señalado que para la ejecución de "el proyecto" se destinará un presupuesto de S/. 54 106 015,08 (Cincuenta y cuatro millones ciento seis mil quince y 08/100 soles)

**d) Beneficiarios aproximados**

La "Municipalidad" ha cumplido con dicho requisito en la medida que se ha estimado como beneficiarios la población de Santa María del Mar y alrededores.

**e) Visación**

La "Municipalidad" ha presentado "el proyecto" visado por el alcalde Marwan Zakharia Kahht Abedrabbo.



**18.** Que, está demostrado que la "Municipalidad" cumple con los requisitos de forma y de fondo para aprobar la transferencia interestatal gratuita de "el predio".

**19.** Que, por otro lado, el segundo párrafo y siguientes del numeral 7.5) de "la Directiva", establece los parámetros del contenido de la resolución que aprueba la transferencia –como en el caso de autos–, según el cual: "La resolución deberá contener necesariamente las condiciones específicas de la transferencia, de acuerdo al tipo de transferencia a efectuarse, la finalidad para la cual es otorgado el predio, así como el plazo de ejecución del proyecto, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento".

**20.** Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, corresponde establecer, para el caso concreto, los referidos parámetros de la presente Resolución, sobre la base del Plan conceptual presentado, conforme se detalla a continuación:

**20.1 Condiciones específicas**

La "Municipalidad" ha solicitado la transferencia habiendo señalado las siguientes obligaciones: **a)** se compromete a ejecutar un complejo comercial de acuerdo a las características propuestas basadas en estudios de mercado.

**20.2 Finalidad**

Tal y como se precisó líneas arriba, "el predio" será destinado únicamente para la "**Complejo Comercial, Centro Comercial Santa María del Mar**" bajo sanción de reversión establecida en el artículo 69° del "Reglamento".

**20.3 Plazo de ejecución**

En el caso concreto, la "Municipalidad" no ha presentado un Programa o Proyecto de



desarrollo o inversión, toda vez que se acogió al **plan conceptual o idea de proyecto**, razón por la cual no es posible establecer un plazo de ejecución del proyecto.

Sin embargo, sí es posible establecer como obligación que la "Municipalidad", bajo sanción de reversión, presente en el plazo de dos (02) años, contados desde la notificación de la presente resolución, el Programa o Proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales para su ejecución, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 7.5) de "la Directiva".

**21.** Que, por otra parte, en atención a lo expuesto resulta procedente aprobar la transferencia predial a título gratuito a favor de la "Municipalidad" en los términos expuestos de la presente resolución.

**22.** Que, el artículo 68° del Reglamento mencionado, señala que la resolución aprobatoria de la transferencia entre entidades públicas tiene mérito suficiente para su inscripción en los Registros Públicos.

**23.** Que, sólo para efectos registrales a pesar de tratarse de una transferencia de dominio en el Estado a título gratuito, se fija en S/. 1.00 (un nuevo sol con 00/100) el valor unitario del inmueble materia de transferencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Resolución N° 085-2011/SBN, la Directiva N° 005-2013/SBN, la Resolución N° 054-2013/SBN-SG; y, el Informe Técnico Legal N° 0303-2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de mayo de 2016.

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO: APROBAR** la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL A TITULO GRATUITO** a favor de **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARIA DEL MAR** el predio de 169 076,02 m<sup>2</sup> ubicado en el distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13002962 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima con CUS N° 80134 para que sea destinado al proyecto denominado "**Complejo Comercial, Centro Comercial Santa María del Mar**".

**SEGUNDO: DISPONER** que la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARIA DEL MAR** en un plazo de dos (02) años, contados desde la notificación de la presente resolución, bajo sanción de reversión, para presentar el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales para su ejecución, de conformidad con lo expuesto en el numeral 22.3) del veintidosavo considerando de la presente resolución.

**TERCERO: DISPONER** que la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARIA DEL MAR** destine el área transferida únicamente para la "**Complejo Comercial, Centro Comercial Santa María del Mar**" caso contrario se revertirá a favor del Estado, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151.

**CUARTO:** Si la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARIA DEL MAR** obtiene algún beneficio económico producto de la transferencia, deberá entregar el 50% del valor del predio al Estado, quedando el 50% restante a favor del citado gobierno, esto de conformidad con el artículo 64° del Reglamento de la Ley N° 29151.

**SEXTO: DISPONER** la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

**Regístrese y comuníquese.-**

POI 5.2.2



*[Handwritten signature]*  
APOG. María Pastagui Sánchez  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES